

LEGISLACIÓN 4222

2016

Agosto

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

Instrucción de trabajo N°10/2016⁽¹⁾

R.I - 357

Ref: se admitirá la registración de afectación al régimen de protección de la vivienda sobre un inmueble adquirido en condominio, rogada por la totalidad de los titulares de dominio, aunque los efectos temporales de dicha protección resulten diferenciados por invocar uno o más condóminos la subrogación de una afectación previa, debiendo -en ese caso- dejar constancia en el asiento registral de dicha circunstancia.

Buenos Aires, 1° de agosto de 2016

PARA INSTRUCCIÓN DE: Direcciones de Registros Reales y Publicidad, de Registros Especiales y Publicidad Indiciaria, de Interpretación Normativa y Procedimiento Recursivo y de Apoyo Técnico y Fiscalización Interna.

PRODUCIDO POR: Dirección General.

OBJETO: Posibilidad de afectar al Régimen de Protección de la Vivienda con efectos temporales distintos respecto de condóminos que subrogan a partir de afectaciones previas.

COMPLEMENTA: Disposición Técnico Registral 4/2016 e Instrucción de Trabajo n° 6/2016, pautas orientadoras para la afectación de inmuebles al régimen de protección de la vivienda.

VISTO

Lo dispuesto por el artículo 244 del CCyC, que permite la afectación de un inmueble al régimen de protección de la vivienda por la totalidad o parte de su valor, y considerando:

Que el artículo 245 del citado cuerpo legal exige que si el inmueble está en condominio la afectación al régimen sea solicitada por la totalidad de los titulares del inmueble, en forma conjunta.

Que el artículo 248 prevé la posibilidad de la traslación del régimen de protección a un inmueble en sustitución de otro afectado con anterioridad, con los efectos previstos en dicho artículo y los siguientes, con lo que resulta razonable interpretar que la posibilidad de afectar un inmueble por parte de su valor se relacione con la facultad de trasladar una afectación a un inmueble de mayor valor, sea que adquiera en su totalidad, o que se lo haga en condominio con otras personas no titulares del inmueble primigeniamente afectado.

Que, en este último caso, atento el carácter y finalidad tuitiva del instituto, la interpretación ha de ser amplia por parte del registrador, permitiendo que en la afectación de un inmueble efectuada por todos los condóminos, uno o varios de estos trasladen los efectos de una afectación previa, en la medida máxima de su adquisición y protegiendo con tales efectos temporales, la proporción por ellos adquirida.

Que en virtud de ello, esta Dirección General



INSTRUYE

Se admitirá la registración de afectación al régimen de protección de la vivienda sobre un inmueble adquirido en condominio, rogada por la totalidad de los titulares de dominio, aunque los efectos temporales de dicha protección resulten diferenciados por invocar uno o más condóminos subrogación de una afectación previa, debiendo -en ese caso- dejar constancia en el asiento registral de dicha circunstancia.

Regístrese como Instrucción de Trabajo complementaria de la IT 6/2016 y cúmplase.

Sin otro particular saluda atte.

María Cecilia Herrero de Pratesi
Directora General RPI

(1) Copia Oficial

